

دراسة قضية عقارية معقدة في سوريا

كيف أسهم دعم كاونسلو في تغيير مسار الدعوى؟

مقدمة

عُرضت على منصة كاونسلو Counselo | قضية عقارية منظورة أمام القضاء المدني في سوريا، تتعلق بعقار سكني انتقلت ملكيته عبر سلسلة من التصرفات العائلية والعقارية الممتدة لأكثر من عقدين.

كانت الدعوى عند عرضها على المنصة قائمة بصورة أساسية على مطالبة أحد الورثة بقيمة عقار كانت ملكيته قد نُقلت من والده إلى جدته، ثم باعتها الجدة إلى الغير قبل وفاة الأب بفترة وجيزة. وقد تطلبت القضية إعادة بناء الوقائع، وتحليل القيود العقارية، ومراجعة محاضر الاستجواب والمذكرات المتبادلة، للوصول إلى نظرية قانونية متماسكة يمكن عرضها أمام المحكمة.

مع الالتزام الكامل بسرية الأطراف، جرى حذف الأسماء والأرقام والبيانات التي تسمح بالتعرف على أصحاب القضية.

خلفية القضية

كان العقار مملوكاً لأحد أفراد الأسرة بموجب عقد بيع عقاري رسمي، ثم انتقلت ملكيته لاحقاً إلى والدته خلال عام 2002.

وبعد سنوات، قامت الأم ببيع العقار إلى شخص من الغير بموجب عقد مسجل في السجل العقاري خلال شهر مارس من عام 2015، وذلك قبل وفاة ابنها بفترة قصيرة، وفي وقت كان فيه يعاني حالة صحية حرجية.

أقام أحد أبناء المتوفى، بعد بلوغه السن القانونية، دعوى للمطالبة بحقه في قيمة العقار، على أساس أن نقل الملكية إلى الجدة وبيعها اللاحق للعقار أديا إلى إخراجها من تركة والده وحرمانه من حصته الإرثية.

التحديات القانونية في القضية

واجهت الدعوى عدة إشكالات معقدة، أبرزها:

1. مرور فترة زمنية طويلة على نقل الملكية

كان نقل العقار إلى الجدة قد تم قبل سنوات طويلة من إقامة الدعوى، ثم انتقل العقار بعد ذلك إلى عدة مشترين متعاقبين، ما جعل استرداد العقار عيناً أمراً بالغ الصعوبة، خاصة مع تسجيل الملكية ووجود مشترين من الغير.

2. تعدد الروايات حول سبب نقل العقار

دفعت الجدة بأن العقار لم يكن مملوكاً للمتوفى ملكية حقيقية، وإنما كان مسجلاً باسمه على سبيل «الأمانة» أو نتيجة ترتيبات واتفاقات عائلية وقسمة سابقة لأموال الأسرة.

إلا أن هذه الرواية لم تكن مدعومة بعقد أمانة، أو اتفاق قسمة، أو تخارج، أو أي مستند مكتوب يكشف حقيقة الاتفاقات المدعى بها.

3. وفاة طرفي العقد الأصلي

كان عقد تملك المتوفى للعقار منظماً بينه وبين والده، وقد توفي طرفا العقد قبل نشوء النزاع الحالي.

وهذا جعل من غير المقبول إعادة تفسير النية الحقيقية للمتعاقدین اعتماداً على أقوال لاحقة صادرة عن شخص لم يكن طرفاً في العقد، خاصة أن العقد الرسمي وصف التصرف بأنه بيع وتضمن الثمن والإبراء والتسجيل العقاري.

4. عدم واقعية الثمن المسجل

ورد في عقد بيع العقار للغير ثمن لا يتجاوز بضعة آلاف من الليرات السورية، رغم أن العقار يقع في منطقة سكنية مرتفعة القيمة.

وفي المقابل، أقرت المدعى عليها في استجوابها بأنها اشترت من ثمن العقار عقارات لمصلحة عدد من بناتها، وهو ما أثار تناقضاً جوهرياً بين الثمن المسجل والقيمة الحقيقية التي حصلت عليها من البيع.

تدخل كاونسلو وإعادة بناء نظرية القضية

لم يقتصر دور كاونسلو على مراجعة المذكرات المقدمة، بل جرى تفكيك القضية وإعادة بنائها من خلال عدة محاور قانونية مترابطة.

أولاً: تثبيت الطبيعة القانونية لعقد التملك الأصلي

تمت مراجعة عقد انتقال العقار من الجد إلى الابن، وتبين أنه عقد بيع عقاري رسمي، تضمن تحديد المبيع والثمن والإبراء والتسجيل.

وقد تم تأسيس الدفع على أن:

- العقد الرسمي يمثل الإرادة الظاهرة لطرفيه.
- لا يجوز إعادة وصفه بأنه أمانة أو تسجيل شكلي استناداً إلى أقوال غير موثقة.
- لو كان التصرف هبة أو تبرعاً، لكان من الممكن تسجيله بهذه الصفة.

وزاد من قوة هذا التحليل العثور على قيد عقاري آخر يثبت أن الجد نفسه نقل عقاراً مختلفاً إلى ابنه بصيغة الهبة الصريحة في عام لاحق، وهو ما دل على أنه كان يميز بين البيع والهبة، ويستخدم لكل تصرف وصفه القانوني الصحيح.

ثانياً: تفكيك رواية «الأمانة»

تمت مواجهة القول بأن العقار كان أمانة بعدة أسئلة جوهرية:

- أين عقد الأمانة أو المحرر الكاشف لها؟
- لماذا لم تُرد الأمانة إلى صاحبها الأصلي؟
- لماذا نُقل العقار إلى الأم، وهي ليست طرفاً في عقد البيع الأصلي؟
- لماذا بقي المالك الأصلي على قيد الحياة سنوات بعد نقل العقار دون أن يعاد تسجيله باسمه؟
- كيف يمكن الادعاء بوجود قسمة أو اتفاقات عائلية دون إبراز عقد قسمة أو تخارج أو تسوية مكتوبة؟

وقد أسهم هذا البناء في إظهار أن رواية الخصم لم تكن قائمة على وقائع موثقة، وإنما على تفسير لاحق للتصرفات بعد وفاة أطرافها الأصليين.

ثالثاً: إعادة بناء التسلسل الزمني

كان من أهم أعمال كاونسلو إعادة ترتيب الأحداث بصورة تكشف العلاقة بين التصرفات، بدلاً من النظر إلى كل واقعة بصورة منفصلة.

وتبين من المستندات التسلسل الآتي:

1. إقامة دعوى شرعية للمطالبة بحقوق زوجية عام 2001.
 2. صدور قرار بإلقاء الحجز الاحتياطي على العقار.
 3. تسجيل إشارة الحجز على الصحيفة العقارية.
 4. شطب الدعوى لاحقاً.
 5. ترقيين إشارة الحجز الاحتياطي في أغسطس 2002.
 6. نقل ملكية العقار إلى المدعى عليها بعد نحو سبعة عشر يوماً فقط من رفع الحجز.
 7. استمرار إقامة المتوفى وعائلته في العقار سنوات طويلة بعد نقل القيد.
 8. مغادرة الأسرة للعقار خلال عام 2014.
 9. بيع المدعى عليها العقار إلى الغير في مارس 2015.
 10. وفاة المورث بعد البيع بفترة قصيرة، في ظل حالة صحية حرجية.
- هذا التسلسل أتاح تقديم تفسير متكامل للمحكمة مؤداه أن نقل العقار لم يكن واقعة منفصلة، وإنما جاء عقب رفع الحجز مباشرة، ثم انتهى ببيع العقار للغير وإخراجه نهائياً من نطاق التركة.

رابعاً: استثمار استجواب المدعى عليها

شكل استجواب المدعى عليها نقطة تحول أساسية في القضية، إذ أقرت بأنها:

- طلبت نقل العقار إلى اسمها.
- لم تدفع للمتوفى أي مبلغ مقابل انتقال الملكية.
- باعت العقار لاحقاً إلى الغير.
- استخدمت قيمة العقار لشراء عقارات لمصلحة بناتها.

جرى تحليل هذه الأقوال باعتبارها إقراراً بعدم وجود مقابل حقيقي عند انتقال العقار إليها، وباستئثارها لاحقاً بقيمته وتوجيهها لمصلحة بعض أفراد الأسرة، دون أن يحصل المدعى على نصيبه منها.

خامساً: الدفع بصورية الثمن

لم تقتصر المذكرات على منازعة أصل التصرف، بل ركزت على **صورية الثمن المسجل في عقد البيع للغير**.

فالثمن الرسمي المدون لم يكن متناسباً مع:

- موقع العقار.
- طبيعته السكنية.
- القيمة السوقية المعروفة للعقارات في المنطقة.
- إقرار المدعى عليها بأنها اشترت بثمن العقار عدة عقارات لبناتها.

وقد تم الدفع بأن هذا التناقض يجعل الثمن المسجل غير صالح لتحديد مقدار المال الذي خرج فعلياً من التركة.

الأثر الذي أحدثه دعم كاونسلو

بعد تقديم الدعم القانوني وصياغة المذكرات التي ركزت على التسلسل الزمني، وإقرارات المدعى عليها، والتناقض بين الثمن المسجل والقيمة الحقيقية، اتجهت المحكمة إلى إصدار قرار إعدادي بإجراء **الكشف والخبرة العقارية** لتقدير قيمة العقار.

ويمثل هذا القرار تحولاً مهماً في مسار الدعوى؛ إذ انتقل نظر المحكمة من الاكتفاء بظاهر القيود والتمن المسجل إلى البحث في **القيمة الحقيقية للعقار** وأثار خروج هذا المال من نطاق التركة.

وتبرز أهمية هذا التطور في أن الخبرة قد تمكن المحكمة من:

- تحديد القيمة الفعلية للعقار.
- بيان التفاوت بين القيمة الحقيقية والتمن الوارد في عقد البيع.
- تقدير مقدار الضرر المالي الذي لحق بالمدعى.



- تأسيس الحكم على قيمة واقعية بدلاً من رقم صوري ورد في السجل.

ولا تزال القضية منظورة أمام القضاء، ولم يصدر فيها حكم نهائي حتى تاريخ إعداد هذه الدراسة.

منهج كاوندلو في معالجة القضية

اتبعت كاوندلو في دراسة الملف منهجاً يقوم على:

- مراجعة العقود والقيود العقارية.
- تحليل محاضر الاستجواب.
- تفكيك رواية الخصم واختبارها منطقياً وقانونياً.
- إعادة بناء التسلسل الزمني للتصرفات.
- التمييز بين صحة أصل العقد وصورية الثمن.
- تحويل الوقائع المتفرقة إلى نظرية قضية واحدة مترابطة.
- صياغة مذكرات تخاطب المحكمة من خلال الوقائع الثابتة والأسئلة القانونية الحاسمة.
- توجيه الطلبات نحو الخبرة وتحديد القيمة الحقيقية للعقار.

النتيجة

تكشف هذه القضية أهمية ألا تقتصر دراسة النزاعات العقارية على ظاهر القيود المسجلة، بل أن تمتد إلى:

- سبب التصرف.
- توقيته.
- وجود المقابل الحقيقي.
- الحيابة الفعلية للعقار.
- العلاقة بين التصرفات المتتابعة.
- والأثر المالي الذي ترتب عليها.

وقد أسهم دعم كاوندلو CounselO | في إعادة توجيه القضية من مطالبة عامة بقيمة عقار إلى ملف قانوني متكامل يقوم على المستندات والإقرارات والتسلسل الزمني وصورية الثمن، وصولاً إلى قرار المحكمة بإجراء الخبرة العقارية وتحديد القيمة الفعلية محل النزاع.

كاوندلو CounselO |

دراسة قانونية متقدمة، وصياغة مذكرات استراتيجية، ودعم للمحامين وأصحاب القضايا عبر الإنترنت.

قانون بلا حدود — Online100 %



www.Counselo-Legal.com